

Aan: de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

**Betreft: Hoger beroep tegen geheimhouding taxatie complex Paleis Soestdijk.
Zaaknummer 201402425/1/A3**

Aantal bijlagen: 7

Baarn, 8 mei 2024

Zeer geachte Afdeling,

Mijn beroep tegen het besluit van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om de getaxeerde waarde van het Landgoed Soestdijk geheim te houden, is door de Rechtbank Midden-Nederland in de uitspraak van 27 maart 2024 (met nr. UTR 23/1572) gegrond verklaard (*Bijlage 1*). Het besluit van de minister werd vernietigd wegens het ontbreken van een genoegzame motivering (*Bijlage 2*). De Rechtbank bepaalde daarbij dat de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit in stand blijven, omdat tijdens de zitting namens de minister alsnog een in de ogen van Rechtbank afdoende motivering werd gegeven voor de geheimhouding van de getaxeerde marktwaarde.

Tegen dit laatste onderdeel van de uitspraak teken ik bij uw Afdeling hoger beroep aan op de volgende gronden.

1.1. Het vonnis van de Rechtbank ontbeert in mijn ogen een **feitelijke grondslag**. Waar openbaarheid de regel is en geheimhouding de uitzondering, had de minister zijn besluit om de taxatiewaarde achter te houden tijdig en afdoende behoren te motiveren. Tot driemaal toe liet hij een goede motivering achterwege: bij het oorspronkelijke besluit, bij de beslissing op mijn bezwaarschrift en in het verweerschrift aan de Rechtbank bij mijn beroep.

De Rechtbank onderkent dit motiveringsgebrek, maar laat vervolgens toe dat de minister, bij monde van een ambtenaar van het Rijksvastgoedbedrijf, te elfder ure

tijdens zitting geheel nieuwe omstandigheden aanvoert, op dat moment niet controleerbaar, die alsnog een afdoende motivering zouden vormen voor de geheimhouding.

In de stuurgroep die adviseerde over het selectieproces voor een nieuwe eigenaar van Soestdijk, zoals beschreven in brieven die minister aan de Tweede Kamer stuurde, zaten ook gemeentelijke leden. 'Op zitting', aldus de Rechtbank in overweging 16, 'heeft de minister in dat kader toegelicht dat het college van B&W van de gemeente Baarn volledig is geïnformeerd over de verkoop en de daarbij hanteerde marktwaarde.' De Rechtbank baseert hierop het oordeel dat sprake was van democratisch toezicht, en dat de minister de financiële belangen van de staat 'zwaarder heeft mogen laten wegen dan het belang van openbaarmaking'.

In een intussen door mij opgevraagde schriftelijke reactie steekt het college haar wrevel niet onder stoelen of banken. De ambtelijke beweringen namens de minister tijdens de zitting blijken onjuist.

'Graag willen we benadrukken', zo zeggen B&W, 'dat het teleurstellend is dat de verwachting is ontstaan dat we over de gevraagde informatie beschikken, terwijl dit niet zo is.' *(Bijlage 3)* Waar de ambtelijke uitlatingen op zitting onjuist blijken, vervalt daarmee ook de feitelijke grondslag van het vonnis van de Rechtbank.

1.2 Intussen, in reactie op de verontwaardiging van de kant van de gemeente, heeft het Rijksvastgoedbedrijf geprobeerd de schade te beperken met de suggestie dat tijdens de Rechtbankzitting alleen over de **marktwaarde als verkoopprijs** is gesproken en niet als taxatiewaarde.

Waar de Rechtbank er van spreekt dat B&W zijn geïnformeerd over de verkoop en de daarbij gehanteerde marktwaarde, heeft de Rechtbank uiteraard de taxatiewaarde voor ogen gehad. Over de verkoopprijs hoefde het college immers niet in de stuurgroep te worden geïnformeerd; die prijs was van algemene bekendheid. Bovendien impliceert het woord 'gehanteerd' een keuze door de minister (of het Rijksvastgoedbedrijf), zodat de Rechtbank dit woord logischerwijs alleen kon gebruiken als zij met marktwaarde doelde op de geschatte marktwaarde, dus de taxatiewaarde. Tijdens de zitting ging het niet om de verkoopprijs van 1,7 miljoen, maar uitsluitend om de taxatiewaarde. De suggestie van het Rijksvastgoedbedrijf als zou alleen over de verkoopprijs zijn gesproken is ongeloofwaardig. Daags na de zitting schreef de Gooi en Eemlander, die ter zitting aanwezig was, ook dat de rijksambtenaar tijdens de zitting stelde 'dat het rijk de taxatiewaarde met burgemeester en wethouders heeft gedeeld, en dat het niet aan het rijk ligt als die informatie vervolgens niet met de gemeenteraad is gedeeld.' *(Bijlage 4)*

1.3 Wat daar verder ook van zij, de **conclusie omtrent de feitelijke grondslag** voor het vonnis over de geheimhouding van de taxatiewaarde is dat de Rechtbank doorslaggevende betekenis toekent aan de beweringen van het Rijksvastgoedbedrijf ter zitting dat de gemeente ‘volledig is geïnformeerd’, terwijl het vastgoedbedrijf achteraf zegt dat helemaal geen beweringen zijn gedaan over de taxatiewaarde maar uitsluitend over de verkoopprijs. Omdat die verkoopprijs al van algemene kennis is, is de informatie daarover van geen betekenis, en blijkt ook langs deze weg dat het Rechtbankvonnis als het om de feiten gaat op losse schroeven staat.

1.4 Het vonnis van de Rechtbank is niet alleen onjuist wat betreft de feitelijke onderbouwing, maar daarnaast ook onbegrijpelijk als het gaat om **interne consistentie**. Zo meent de Rechtbank dat aan het vereiste van openbaarheid is voldaan nu ‘op zitting de minister (...) heeft toelicht dat het college van burgemeester en wethouders (...) volledig is geïnformeerd’ in ‘de stuurgroep met onder meer gemeentelijke leden’, terwijl dat door ‘eiser’ (door mij dus) ‘niet is bestreden’.

De rechtbank ziet over het hoofd dat al sinds Thorbeckes eerste gemeentewet alleen de gemeenteraad in het openbaar vergadert, en het college van B&W niet, en dat dit onder Elzinga’s nieuwe Gemeentewet niet anders is. Een mededeling doen aan het college of aan een wethouder, maakt die mededeling niet openbaar. Dat ik ‘op zitting’ niet kon bestrijden dat die mededeling is gedaan, spreekt vanzelf. Net als andere raadsleden en net als iedereen kon ik er eenvoudig geen weet van hebben. Het kernargument van de Rechtbank, dat op basis van de volledige informatie tijdens het verkoopproces ‘sprake was van democratisch toezicht en controle’ is – in ieder geval wat betreft het financiële aspect – eenvoudig ‘onlogisch’ en inconsistent.

1.5 Het argument van de Rechtbank is niet alleen feitelijk onjuist en inconsistent, maar bovendien **onvoldoende**. Want zelfs als het waar zou zijn dat de minister de wethouder zou hebben geïnformeerd over de getaxeerde marktwaarde, en zelfs als de wethouder die taxatiewaarde vervolgens (tegen de zin van minister) openbaar zou hebben gemaakt, dan nog is daarmee niet gezegd dat de opvatting van de minister over gewenste geheimhouding, is gebaseerd op een belangenafweging zoals de Wet open overheid (Woo) die eist.

2.1 De minister heeft in zijn besluit weliswaar in het kort en in zeer algemene bewoordingen gezegd waarde te hechten aan openbaarheid, maar heeft aan de met openbaarheid gediende belangen kennelijk **niet werkelijk een concreet gewicht toegekend**. Ook de Rechtbank constateert (in overweging 16) ‘dat de minister (...) het belang van openbaarmaking, waaronder het belang van democratisch toezicht en controle niet kenbaar heeft betrokken (...)’. Naast dit niet meegewogen belang van

democratisch toezicht en controle, zijn er ook andere aspecten bij openbaarheid waar de minister blijkbaar geen oog voor had.

Een daarvan is dat de Nederlandse bevolking door de geheimhouding werd onthouden voor hoeveel – of misschien liever: voor hoe weinig – het nationaal bezit van Paleis Soestdijk van de hand werd gedaan aan een particuliere commerciële onderneming. Een ander belang van openbaarheid was en is, na de vernietiging van het bestemmingsplan door uw Afdeling (een feit waar de Rechtbank niet op de hoogte bleek te zijn) dat kennisname van de getaxeerde marktwaarde de gemeenteraad van Baarn, als bevoegd bestuur voor het vaststellen van de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het paleisgebied, de mogelijkheid zou geven van een zorgvuldig besluit over de herontwikkeling van het landgoed. In dat besluit zou immers mede moeten worden afgewogen hoeveel bebouwing redelijkerwijs nodig is in het aan het paleispark grenzende ook binnen het Natuurnetwerk Nederland gelegen Borrebos, gezien de noodzaak van een financieel haalbare ontwikkeling voor het totale landgoed. Zonder openbaarheid van de getaxeerde bedragen voor verwerving en restauratie van het paleis, kon en kan de gemeenteraad geen integraal gewogen besluit nemen over de vast te stellen ruimtelijke ontwikkelingskaders.

Tot de belangen bij openbaarheid van het taxatiebedrag behoort verder het vertrouwen in de integriteit van de overheid en haar ambtsdragers. Door zelfs zoveel jaar na dato nog altijd het taxatiebedrag geheim te willen houden, wekt de minister tenminste de schijn dat er iets te verbergen valt over de manier waarop de overheid afstand deed van het paleis Soestdijk. Zowel in de sociale als in de serieuze media is dat de afgelopen jaren naar mijn waarneming ook niet zonder weerslag gebleven op het aanzien van de bij de verkoop betrokken ambtenaren en bestuurders. Openbaarheid over de betrokken bedragen had kritiek op vermeende ‘onzuiverheden’ en ‘bevoordeling’ in het verkoop-proces kunnen beperken.

Waar de minister aan al deze aspecten van het belang bij openbaarheid voorbij ging, is hij nalatig tegenover het zorgvuldigheidsgebod uit artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht om bij de voorbereiding van zijn besluit een open oog te hebben voor alle relevante feiten en belangen.

2.2 De wettelijke vijfjaarstermijn, bedoeld om extra nuance aan te brengen in de afweging van belangen rondom eventuele geheimhouding, lijkt aan de minister niet besteed. Die neemt het geharnaste standpunt in dat taxatiebedragen **ook achteraf nooit openbaar** worden gemaakt.

Vanuit democratisch oogpunt is dat problematisch. In de vervreemding van onroerend goed door de overheid gaan grote bedragen om en bestaan er ontegenzeggelijk risico's van fraude en van ‘bevoordeling’ of staatssteun. De houding van de minister, met de pertinente weigering om ook maar ooit toe te staan dat enige controle plaatsvindt, ook vele jaren later niet, of de verkoopprijs van grond of gebouwen gerechtvaardigd was,

miskent de kernwaarden van de Wet open overheid. In ieder geval lijkt de opstelling van de minister onverenigbaar met de eis uit artikel 5.1 van de Wet open overheid om terughoudend te zijn in het invoeren van uitzonderingen op het democratische principe van openbaarheid.

'Openbaarheid dat is de groote, algemeene school van politieke opvoeding, waar zij bestaat is de vorming van een afzonderlijken stand voor het staatsbestuur in het algemeen niet meer nodig', zei Thorbecke. Het is dat premier Rutte er een aantal jaar geleden een nieuwe zware sluitsteen op legde, anders zou misschien zelfs bovengronds te zien zijn geweest dat de staatsman zich omdraaide in zijn graf.

2.3 Tegenover alle goede redenen om de taxatiewaarde openbaar te maken, voert de minister aan dat geheimhouding noodzakelijk is in verband met de **financiële belangen van de staat**. Uit de taxatiewaarde zou de taxatiemethodiek kunnen worden 'teruggerekend', wat ten koste zou gaan van de onderhandelingspositie van het Rijk. Die positie zou daarnaast worden ondermijnd doordat later uit het verschil tussen prijs en taxatie de 'onderhandelingsmarge' blijkt.

2.4 Het eerste bezwaar, over het **terugrekenen**, lijkt louter denkbeeldig. In iedere taxatie kunnen zoveel waardeverhogende en waardeverlagende elementen worden meegewogen, dat het uitgesloten lijkt om vanuit een taxatiewaarde de taxatiemethodiek te kunnen destilleren. Zeker bij grotere en enigszins bijzondere objecten, zal een taxateur altijd een veelheid van overwegingen en methoden kunnen of moeten betrekken, wat betreft boekwaarde, vervangingswaarde, aanvangsrendement (bruto of netto), vergelijkingswaarde (regionaal of landelijk), rentestanden en kredietomstandigheden, enzovoorts. Diverse rapporten en publicaties benadrukken het belang van de kwalificatie en certificering van de taxateur en onderstrepen dat die altijd een subjectieve, integere afweging moet maken van alle relevante factoren. *)

In dit licht komt aan het 'terugrekenbezwaar' geen gewicht toe. Het gaat in tegen alle inzichten uit het veld en uit de wetenschap, en is op geen enkele manier onderbouwd.

2.5 Het tweede bezwaar van het Rijksvastgoedbedrijf betreft de angst voor het bekend worden van de **onderhandelingsmarge**. Dat lijkt wellicht een plausibel argument. Als partijen in de markt weten dat de minister bereid is een prijs te accepteren tot een vast percentage van zeg 15 of 20 % onder de taxatiewaarde, dan doet dat uiteraard, zo is dan de gedachte, afbreuk aan de onderhandelingspositie van het vastgoedbedrijf.

2.6 In het geval van **Soestdijk** snijdt het aangevoerde bezwaar voor het bekend worden van de onderhandelingsruimte bovendien geen hout omdat de verkoopprijs, volgens informatie van de minister zelf, helemaal niet werd bepaald door de vraag of het geboden bedrag binnen de grenzen van de onderhandelingsruimte lag. De prijs werd louter bepaald door de vraag welke van de na eerdere selectie overgebleven drie partijen het hoogste bod deed. *(Bijlage 5)*

2.7 Meer in het algemeen zijn **twijfels bij de algemene stelling** mogelijk dat geheimhouding van een taxatie – ook lang na afloop van de onderhandelingen – het financieel belang van de staat dient. Waar andere overheids- en commerciële partijen **) wél bekend maken wat hun taxatiemethodiek is, behoeft de stelling van het Rijksvastgoedbedrijf dat de taxatiemethodiek altijd geheim moet blijven, op z'n minst een nadere uitleg. Die wordt niet gegeven.

De diverse andere partijen die vastgoed verkopen en die wel gewoon open zijn over hun taxatie-methodiek, doen dat natuurlijk ook uit welbegrepen eigenbelang. Openheid en betrouwbaarheid van een marktpartij dragen bij aan een succesvol opereren. De vraag kan worden gesteld, enerzijds of de huidige starre geheimhouding niet ook een aantal potentiële contractpartijen afschrikt, en anderzijds of iets meer transparantie niet zou bijdragen aan de naam in de markt van het Rijksvastgoedbedrijf als geloofwaardig contractpartner. Op dit moment ontbreekt de onderbouwing door het vastgoedbedrijf dat de oneindig durende geheimhouding van taxaties werkelijk in het financieel belang is van de staat.

2.8 Opmerkelijk is dat het Rijksvastgoedbedrijf zich eerder kennelijk dezelfde vragen stelde. In de **Afstootstrategie van mei 2015** benadert het vastgoedbedrijf zelf ook het belang van goede contacten met de markt en hanteert het als 'onze randvoorwaarden' bij verkoop om 'openbaar, marktconform en transparant' te zijn. *(Bijlage 6)* In een aansluitend verslag van overleg met marktpartijen ('Verkopen met gevoel') worden deze uitgangspunten nog eens onderstreept, evenals het principe van 'ieder object verdient zijn eigen verkoopmethode'. De huidige halsstarrige weigering om ook jaren later iets te zeggen over taxatiebedrag of taxatiemethodiek is moeilijk te verenigen met deze eigen beleidsregels of -principes over openbaarheid en transparantie. Dat geldt ook voor de marktconformiteit. Omdat de taxatie geheim is, is controle – zelfs door Tweede Kamer en gemeenteraad – niet mogelijk, maar de niet geelgelakte bewoordingen in de ambtelijke notitie van 31 mei 2017 geven blijk van zoveel verbazing over het verschil tussen taxatie en verkoopprijs dat onwaarschijnlijk is dat het Rijk aan dit eigen principe van marktconformiteit de hand hield *(Bijlage 7)*.

Verzoek

Ik verzoek uw Afdeling beleefd om het vonnis van de Rechtbank van 27 maart 2024 ongedaan te maken. Evenzo vraag ik U over het op bezwaar genomen besluit van minister van 23 februari 2023, tot hernieuwde weigering van openbaarmaking van de taxatie van paleis Soestdijk, de staf van uw Afdeling te breken, op basis van zodanige gronden en overwegingen dat die de minister nopen tot een nieuw besluit over de openbaarheid van de taxatie van het paleiscomplex waarin meer recht wordt gedaan aan de intentie van de wetgever in artikel 5.1 en 5.3 van de Wet open overheid om de uitzonderingsgronden van openbaarheid alleen in te roepen als dat overtuigend kan worden gemotiveerd.

Met de meeste hoogachting,

C. Koudstaal

*) Vgl. bijvoorbeeld het overzichtsartikel 'Economisch waarderen van vastgoed', van professor Tom Berkhout,

**) Vgl. bijvoorbeeld het 'Taxatie- en verwervingsprotocol 2023' van de gemeente Maastricht, de 'Europese taxatiestandaarden' van TEGoVA, en de desbetreffende publicaties van vakorganisaties als de Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).